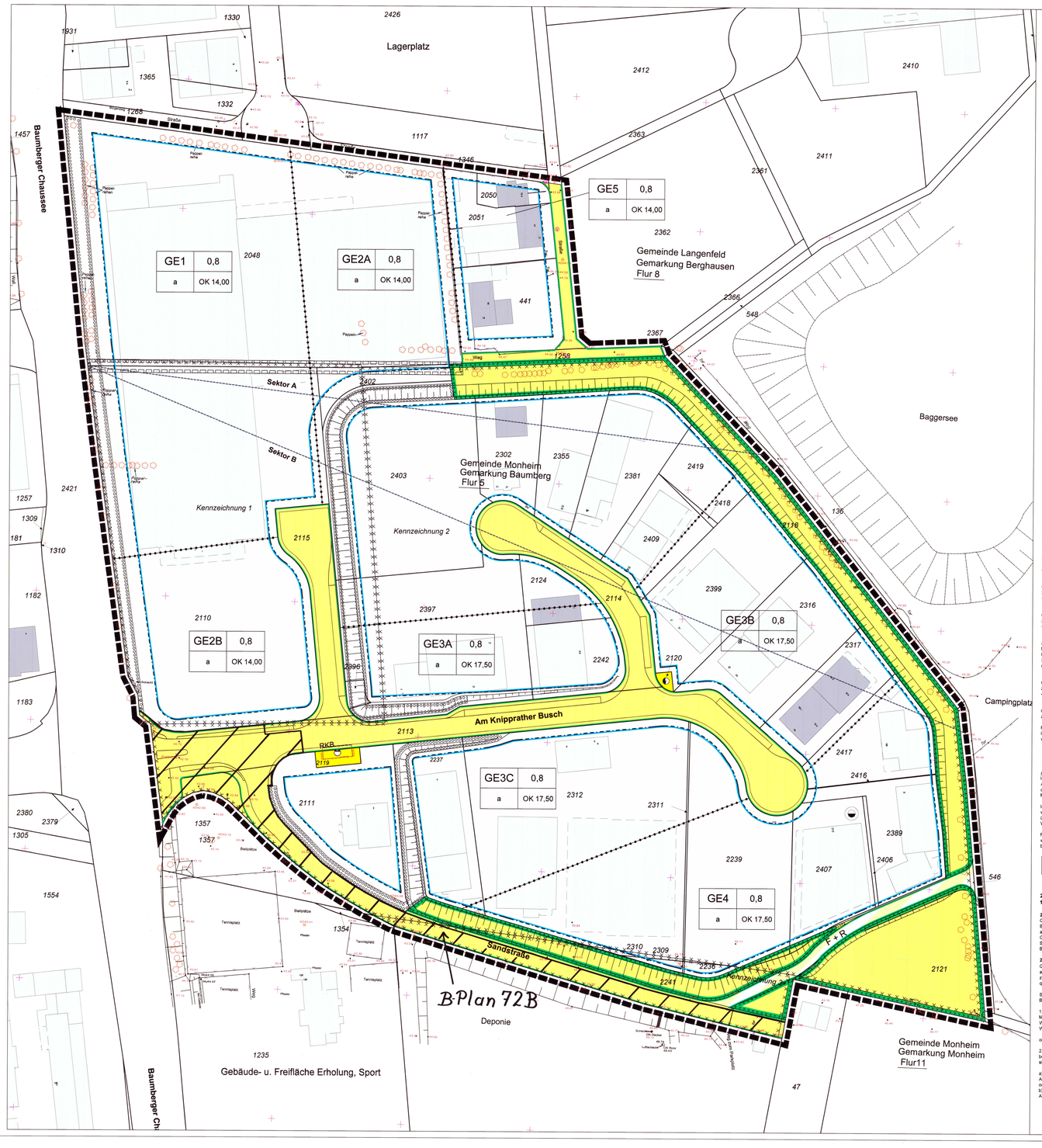
49 B 2. Änd.



A: Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO i.V. m. PlanzV 90

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 6 und 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme der unter 1.2 genannten Nutzungen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
3. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 8 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 und 8 BauNVO folgende Nutzungen:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig.
1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten

1.2 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1Absatz 9 Bau NVO in Verbindung mit § 1 Absatz 5 Bau NVO

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Betriebe mit Verkaufsflächen für den Endverbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Monheimer Sortimentsliste nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind lediglich kioskartige Verkaufsstellen (unter 60 m² Verkaufsfläche) für die Nahversorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet.

Monheimer Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
Nahversorgungsrelevant	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Drogeriewaren	Bauelemente, Baustoffe
Nahrungs-/ Genussmittel (ohne Getränke)	Beschläge, Eisenwaren
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Pharmazeutika	Boote und Zubehör
Reformwaren	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
(Schnitt-) Blumen	Büromaschinen (ohne Computer)
Zeitungen/ Zeitschriften	Campingartikel
Zentrenrelevant	Elektrogroßgeräte
Antiquitäten	Erde, Torf
Baby- und Kinderartikel	Fahrräder und technisches Zubehör
Bastel-, Hobby- und Geschenkartikel	Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Bekleidung aller Art	Farben, Lacke
Beleuchtungskörper, Lampen	Fliesen
Bettwaren, Häute-, Tisch- und Bettwäsche	Gartenhäuser, -geräte
Briefmarken, Münzen	Getränke
Bücher	Holz
Computer, Kommunikationselektronik	Installationsmaterial
Dienstleistungsbetriebe wie Apotheke, Bank, Reisebüro, Friseur,	Küchen (incl. Einbaugeräte)
Friseur, Schuhmacher, Fahrschule	Möbel (incl. Büromöbel)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel) / Wohnaccessoires	Ofen, Kamine
Elektrokleingeräte	Pflanzen und -gefäße
Erotikartikel	Rollläden und Markisen
Foto,Video	Sportgeräte
Gardinen und Zubehör,	Teppiche
Glas, Porzellan, Keramik	Werkzeuge
Haus-, Heimtextilien, Stoffe	Zäune
Haushaltswaren/ Bestecke	Zoartikel, Tiere und Tiernahrung
Kosmetika und Parfümerieartikel	
Kunstgewerbe Bilder und -rahmen	
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle	
Leder- und Kürschnerwaren	
Musikalien	
Nähmaschinen	
Optik und Akustik	
Sanitätswaren	
Schmuck, Gold- und Silberwaren	
Schuhe und Zubehör	
Spielwaren	
Sportartikel (ohne Sportgeräte)	
Tonträger	
Uhren	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen, Jagdbedarf	

1.3 Gebietsgliederung der Gewerbegebiete gem. §8 BauNVO (gem. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Die mit GE 1 bis GE 4 bezeichneten Gebiete sind gegliedert gemäß der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz V-3 -8804.25.1 vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283 und der schalltechnischen Untersuchung des Büros Accon Environmental Consultants zum Bebauungsplan Nr. 49 B:

- im GE 1 - Gebiet ist nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe zulässig. Darüber hinaus darf im GE 1 ein Emissionskontingent (L_{EK}) von 52 dB(A)/qm tags und 37 dB(A)/qm nachts nicht überschritten werden. Im Gewerbegebiet G1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII nicht zulässig

- im GE 2A - Gebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW nicht zulässig. Darüber hinaus darf im GE 2A ein Emissionskontingent (L_{EK}) von 55 dB(A)/qm tags und 40 dB(A)/qm nachts nicht überschritten werden.

- im GE 2B - Gebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW nicht zulässig. Darüber hinaus darf im GE 2B ein Emissionskontingent (L_{EK}) von 61 dB(A)/qm tags und 46 dB(A)/qm nachts nicht überschritten werden.

- im GE 3A-, GE 3B- und GE 3C - Gebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW nicht zulässig. Darüber hinaus darf in der GE 3B und C - Gebieten ein Emissionskontingent (L_{EK}) von 61 dB(A)/qm tags und 46 dB(A)/qm nachts nicht überschritten werden. Im GE 3A - Gebiet darf ein Emissionskontingent (L_{EK}) von 62 dB(A)/qm tags und 47 dB(A)/qm nachts nicht überschritten werden.

- im GE 4 - Gebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW nicht zulässig. Darüber hinaus darf im GE 4 ein Emissionskontingent (L_{EK}) von 59 dB(A)/qm tags und 44 dB(A)/qm nachts nicht überschritten werden.

- im GE 5 - Gebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW nicht zulässig.

Für die Betriebe, die in den in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren A und B liegen, dürfen die Emissionskontingente L_{EK} um die folgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöht werden:

Richtungssektor	Winkel	$L_{EK,zus}$ tags
B	112°/281°	5 dB(A) / 5 dB(A)

Ausnahmen können, gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden:
In den Gewerbegebieten können, ausgehend von der zulässigen Abstandsklasse, Betriebe und Anlagen der nächst kleineren Abstandsklasse (höhere Abstandserfordernis) in Abstimmung mit der im Baugenehmigungsverfahren zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Mettmann zugelassen werden.

Im GE 5 können als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB Anlagen und Betriebe zugelassen werden, die ein Emissionskontingent (L_{EK}) von 61 dB(A)/qm tags und 46 dB(A)/qm nachts nicht überschreiten, sofern und sobald in diesem Teilgebiet vorhandene, schützenswerte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Folgende Zusatzkontingente können als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern und sobald die im GE 5 vorhandene, schützenswerte Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird:

Richtungssektor	Winkel	$L_{EK,zus}$ tags
A	351°/97°	5 dB(A) / 5 dB(A)

2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 BauNVO)
Gebäudehöhen sind in den Gewerbegebieten als maximale Höhen (OK) festgesetzt. Bemessungsgrundlage ist die Höhe der Straßengrenze (Hinterkante Bürgersteig) der ausgebauten Erschließungsstraße im Bereich der Einfahrt zum jeweils zu bebauenden Grundstück. Verfügt ein Grundstück über mehrere Einfahrten, ist die jeweils größere Höhe der Straßengrenze (Hinterkante Bürgersteig) der ausgebauten Erschließungsstraße die Bemessungsgrundlage.

2.2 Grundflächenzahl / Vollgeschosse / Geschossflächenzahl (gem. § 19 u. 20 BauNVO)
Gem. § 31 Abs. 1 BauGB ist in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 eine Überschreitung der allgemein zulässigen GRZ von 0,8 auf max. 0,9 ausnahmsweise zulässig, wenn für jeden qm zusätzlich in Anspruch genommener Grundfläche zwei qm Dachfläche extensiv begrünt oder ein qm intensiv begrünt und dauerhaft gepflegt werden.

Soweit die Dachfläche für Belichtungszwecke benötigt wird, die statische Beschaffenheit des Baukörpers oder andere Umstände dem entgegenstehen, können zum Ausgleich

1.) für einen zusätzlich in Anspruch genommener Grundfläche drei qm Wand- oder Mauerfläche mit Pflanzen der Pflanzliste 4 begrünt und dauerhaft gepflegt werden. Die Wand-/Mauerflächenbegrünung muss so angeordnet werden, daß die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen die Fläche in spätestens fünf Jahren bewachsen hat.

oder

2.) zusätzliche Gehölze der Pflanzliste 1 außerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzenden Flächen auf dem Grundstück gepflanzt und dauerhaft gepflegt werden. Dabei sind entweder

a) ein zusätzliches Gehölz der Gruppe A: Hochstämme pro angefangene 70 qm zusätzlich in Anspruch genommener Grundfläche zu pflanzen.
oder
b) zwei zusätzliche Gehölze der Gruppe B: Sträucher pro angefangene 70 qm zusätzlich in Anspruch genommener Grundfläche zu pflanzen.

3 Bauweise (gem. §§ 22 BauNVO)

Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 5 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude und bauliche Anlagen in beliebiger Länge zulässig. In Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen und die Gebäude auf den Nachbargrundstücken gelten die Regelungen der offenen Bauweise für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken.

4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 21 a und 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme der Anlagen und Einrichtungen der Außenwerbung sind gem. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellten Kompensationsmaßnahme im Geltungsbereich des Plangebiets werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB) ausgewiesen.
(Siehe hierzu: Umweltbericht (Bestandteil der Begründung sowie den landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

6 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche in den Gewerbegebieten sind von Versiegelung freizuhalten und als bepflanzte Fläche herzustellen.

Die mit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgewiesenen Anpflanzungsflächen innerhalb der Gewerbeflächen sind zu max. 10 % mit Ziergehölzen mit einer maximalen Wuchshöhe von 3 m zu bepflanzen. Die restlichen 90 % der Grundfläche sind als Staudenflächen mit den Pflanzen der Pflanzliste 3 anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Bei der Pflanzung der Ziergehölze muss ein Mindestabstand von 2,50 m zu der Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen eingehalten werden. Auf den ausgewiesenen Flächen dürfen lediglich Flächen für die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen, die notwendigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO und die Anlagen und Einrichtungen der Außenwerbung verlegt werden.

Die Grundstücke sind auf mindestens einer Grundstücksseite mit einer durchlaufenden Hecke in einer Höhe bis maximal 2,00 Metern zu begrünen.

Die zur Erfüllung der Mindestbegrünung der Grundstücksfläche über die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hinaus zu bepflanzenden Flächen sind in Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen im rückwärtigen Bereich der Gewerbebetriebe und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen anzulegen. Sie sind mit den Pflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von der Festsetzung der Lage dieser zu bepflanzenden Flächen können zugelassen werden, wenn durch die Festsetzung die vorgesehenen Betriebsabläufe oder die funktionale Nutzung des Grundstücks unzumutbar beeinträchtigt würden.

Pro angefangener vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 2 in einer mindestens 4 qm großen offenen Bodenfläche zu pflanzen. Der Stammumfang muss hierbei eine Mindestgröße von 18 / 20 cm aufweisen. Die offene Bodenfläche ist mit immergrünen Stauden der Pflanzliste 3 zu bepflanzen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu pflegen.

7 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich umfasst folgende im "Altlastenkataster" des Kreises Mettmann verzeichnete, gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichneten Flächen:

Altablagerung Baumberger Chaussee / Sandstraße Kreis Nr. 3536/41 Mo (alte Nr. 6364/1 Mo)
Altablagerung ehem. Fa. Sassmannshausen & Schenk Kreis Nr. 3536/49 Mo (alte Nr. 6364/7 Mo)
Altablagerung Henkel I Kreis Nr. 3536/45 Mo (alte Nr. 3536/2 Mo)

Der Kreis Mettmann, Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, weist darauf hin, dass der von der Bezirksregierung Düsseldorf für verbindlich erklärte Sanierungsplan gem. § 13 BBodSchG für die Altablagerung Baumberger Chaussee / Sandstraße Kreis Nr. 3536/41 (alte Nr. 6364/1 Mo) in Monheim vor dem Beginn konkreter Baumaßnahmen umzusetzen ist.

Gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind innerhalb der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ungrenzten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, Erd-, Schachtungs- und Gründungsarbeiten für die Errichtung baulicher Anlagen und das Verlegen von Leitungen nur bis auf 1,20 m unterhalb der in der Sanierungsplanung vorgegebenen Höhe zulässig.
Gem. § 31 Abs. 1 BauGB kann die Oberschreitung der allgemein zulässigen maximalen Arbeitstiefe für Erd-, Schachtungs- und Gründungsarbeiten für die Errichtung baulicher Anlagen und das Verlegen von Leitungen in begründeten Fällen ausnahmsweise mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zugelassen werden, wenn alle Erd-, Schachtungs- und Gründungsarbeiten gutachterlich überwacht werden und eine ordnungsgemäße Entsorgung sichergestellt wird.

In den Gewerbegebieten 1 - 4 ist das Anlegen von Nutz- und Ziergärten nicht zulässig.

B. Festsetzungen nach auf Landesrecht beruhenden Regelungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Textliche Festsetzungen nach Landeswassergesetz (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51a, Abs. 3 LWG)

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von allen anderen befestigten Flächen auf den im Bebauungsplan als Flächen, die erheblich mit Bodenverunreinigungen belastet sein können, gekennzeichneten Bereichen ist in die vorhandenen städtischen Einrichtungen - Regenwasserkanäle bzw. Schmutzwasserkanäle - einzuleiten oder anderweitig zu nutzen. Eine Versickerung von Niederschlagswässern innerhalb der im Bebauungsplan als Flächen, die erheblich mit Bodenverunreinigungen belastet sein können, gekennzeichneten Bereichen ist nicht zulässig.

2 Gestalterische textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW)

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind, mit Ausnahme von Gemeinschaftswerbeanlagen an der Zufahrt zum Gewerbegebiet, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel und in Stufen schaltbare Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgewiesenen Gewerbeflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig.

C. Kennzeichnungen (gem. §9 Abs.5 BauGB)

Bei den Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, handelt es sich um unterschiedliche Kasseflächenungen gemäß Altlastenkataster.
Folgende Flächen sind im Plangebiet gekennzeichnet:

Kennzeichnung 1: sanierte Fläche ohne Überwachung (3536/49 Mo)
Kennzeichnung 2: altlastverdächtige Fläche (3536/41 Mo)
Kennzeichnung 3: sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge (3536/45 Mo)

D. Hinweise

1. Bodendenkmäler / Kampfmittel

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 (GV NW. S.227/SGV.NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, der Stadt Monheim am Rhein als Untere Denkmalbehörde sowie dem Kreis Mettmann als Untere Bodenschutzbehörde unmittelbar zu melden. Denen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Monheim am Rhein und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Er-lass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 – 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

2.Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Monheim befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

3. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 49 B liegt die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann unter der Nr. 3536/41 Mo (alte Nummer 6364/1 Mo) („Baumberger Chaussee Sandstraße") verzeichnete Altablagerung, die bislang als „altlastverdächtige Fläche" (S. d. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie die unter der Nr. 3536/49 Mo (alte Nummer 6364/7 Mo) („ehem. Fa. Sassmannshausen & Schenk") geführten Altablagerung, klassifiziert als „sanierte Fläche ohne Überwachung". Das Plangebiet schneidet im südlichen Randbereich ebenfalls die Altablagerung Nr. 3536/45 Mo (alte Nummer 3536/2 Mo („Henkel I"), welche i. S. d § 2 BBodSchG als „sanierte Fläche mit Überwachung" geführt wird. Im Plangebiet befindet sich außerdem die im informellen Altablagerungsverzeichnis unter der Nr. 3536/4_1 Mo ausgewiesene Verfüllung.

Vor Aufnahme der geplanten Nutzungen, insbesondere der Bereiche mit Wohnnutzung/ Mischgebiet, dürfen in den oberen 0,3 m der nicht bebauten oder versiegelten Flächen nur natürliche, nicht nachteilig veränderte Böden vorhanden sein, die die Prüfwerte der jeweiligen Nutzung (Wirkungspfad Boden-Mensch – direkter Kontakt) der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV) in der jeweils gültigen Fassung einhalten.

Im Bereich der Altlastflächen und der Altablagerungen ist eine gutachterliche Begleitung der in den Untergrund eingreifenden Arbeiten notwendig. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist im behördlichen Genehmigungsverfahren im Bereich der Altablagerungen zu beteiligen.

4. Kompensationsmaßnahmen

Die Änderung des Bebauungsplanes löst keinen zusätzlichen Kompensationsanspruch aus.

5. Artenschutzmaßnahmen

Potentielle Individuenverluste („Tötungsverbot" gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Störungen insbesondere während der Fortpflanzungszeit (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) infolge der Fällung oder des Beschneidens von Gehölzen und Bäumen können vermieden werden, wenn dieses außerhalb der Brutzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt wird. Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes ist eine solche Regelung gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vorgeschrieben. Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sollten zum Schutz von Brutvögeln und ihren Eiern ebenfalls nur in diesem Zeitraum erfolgen.

6. Baubiologische Begleitung

Ist die Bauherrschaft/-in nicht mit dem Baubüro/-verantwor, ist über eine baubiologische Begleitung sicherzustellen, dass keine aktuell genutzten Brutstätten im betroffenen Bereich vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten angetroffen werden, ist die betroffene Fortpflanzungsstätte solang zu schützen, bis die Küken selbständig sind bzw. (bei Nestflüchtern) den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können.

7. Ersatz und Neuanlage potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Sollte es im Rahmen von nicht vermeidbaren Rückschnittsmaßnahmen oder Fällung von Gehölzen und Bäumen zur Zerstörung potentiell möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) kommen, die wiederholt genutzt und daher auch außerhalb der Baueinbeschränkung generell geschützt sind (z.B. Baumhöhlen, Spaltenverstecke), sollte jeweils in der Nähe an geeigneten Standorten pro entfallender Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zeitnah ein Ersatz in Form von geeigneten Fledermauskästen und/oder Nistkästen aufgehängt werden.

8. Einsichtnahme in technische Regelwerke und die Abstandsliste zum Abstandserlass

Die technischen Regelwerke (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) sowie die Abstandsliste zum Abstandserlass NRW, auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Monheim am Rhein, Rathausplatz 2 in 40789 Monheim am Rhein, eingesehen werden.

E. Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Gehölzpflanzung

30 % Hochstämme, Pflanzverband 1 x 1 m
70 % Sträucher, Pflanzverband 1 x 1 m

Gruppe A: Hochstämme

Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Carpinus betulus (Gemeine Hainbuche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Kaiserlinde
Sommerlinde

Gruppe B: Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weissdorn)
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Rosa canina (Hecken-Rose)
Rosa multiflora (Vielblütige Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Pflanzliste 2 - Stellplatzbäume

Hochstämme

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Robinia pseudoacacia Umbraculifera (Kugelrobinie)
Carpinus betulus fastigiata (Säulenhainbuche)
Sorbus thuringiaca Fastigiata (Thüringische Säulenvberesche)
Acer platanoides "Farlake's Green" (Dunkelgrüner Spitz-Ahorn)
Platanus x acerifolia (Platane)
Quercus rubra (Amerikanische Roteiche)
Robinia pseudoacacia (Schein-Akazie - Silbergrün)
Sorbus intermedia (Oxelbeere - Schwedische Mehlbeere)
Kaiserlinde
Sommerlinde

Pflanzliste 3 - Stauden

Gruppe A: Immergrüne Stauden

Euonymus fortunei "Minimus" (Teppichspindel)
Euonymus fortunei Var. Radicans (Zwergspindel)
Hebe buxifolia (Buchsblättrige Strauchveronika)
Pachysandra terminalis "Green Carpet" (Dickanthere)
Vaccinium macrocarpon (Grosstruchtige Moosbeere)
Vinca major (Grossblättriges Immergrün)
Vinca minor (Kleinblättriges Immergrün)

Gruppe B: Bodendeckende Stauden

Acaena buchananii (Stachelnusseschen)
Ajuga reptans (Heimisches Guensel)
Geranium macrorrhizum "Spessart" (Storchschnabel)
Stachys lanata (Woll)
Waldsteinia geoides (Goldentberee)

Legende

Topographischer Bestand
- vorhandene Gebäude
- 142.07 Kanaldeckel mit Höhe
- 41.80 Höhenangabe über NHN
- vorhandene Bäume
- Mauer
- 1901 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze und Grenzpunkte
- Flurgrenze

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- GE 1-5 Gewerbegebiete
- § 8 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO
- 0,8 Grundflächenzahl
- OK Oberkante Gebäude als Höchstmaß in m ü. Höhe der Straßengrenze an der Grundstückszufahrt
- (s. textl. Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Regenklärbecken (RKB)

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- Grünflächen hier Verkehrsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr.20 u. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- §9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB (s. textl. Festsetzungen)

sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB (s. Kennzeichnungen 1-3)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
- L Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der örtlichen Versorgungsträger
- § 9 Abs. 1 Nr. 21BauGB
- Sektor A - Sektor B Abgrenzung Richtungssektoren

RECHTSGRUNDLAGEN

(BauGB) Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
(BauNVO) Baunutzungsverordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
(PlanzV 90) Planzeichenverordnung 1990: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
(GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung,
(BauO NRW) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen laut Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

VERFAHRENSHINWEISE

Der Bebauungsplan ist gem. § 2(1) BBauG durch Beschluss des Rates vom 17.12.2014 aufgestellt worden.

Monheim am Rhein, den 26.05.2017
Bürgermeister

Der Ausschuss f. Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen hat am 08.09.2016 die öffentliche Auslegung dieses Planes gem. § 3(2) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 26.05.2017
Bürgermeister

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 19.09.2016 ist der Bebauungsplan mit der Begründung gem.§ 3(2) BauGB in der Zeit vom 27.09.2016 bis 31.10.2016 öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 23.05.2017
Bereich 61
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

Der Ausschuss f. Stadtplanung, Umwelt, Bau- u. Verkehrswesen hat am 01.12.2016 die erneute öffentliche Auslegung dieses Planes gem. § 4a(3) BauGB beschlossen.

Monheim am Rhein, den 26.05.2017
Bürgermeister

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.12.2016 ist der Bebauungsplan mit der Begründung gem.§ 4a(3) BauGB in der Zeit vom 03.01.2017 bis 03.02.2017 erneut öffentlich ausgelegt worden.

Monheim am Rhein, den 23.05.2017
Bereich 61
Wirtschaftsförderung und Stadtplanung

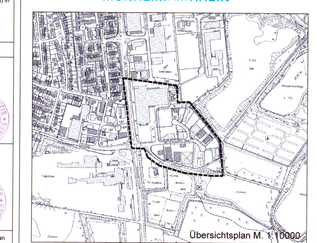
Der Rat d. Stadt Monheim a. Rh. hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am 24.05.2017 als Satzung beschlossen.

Monheim am Rhein, den 26.05.2017
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Monheim am Rhein vom 24.05.2017 ist gem. § 10(3) BauGB am 28.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Monheim am Rhein, den 29.05.2017
Bürgermeister

MONHEIM AM RHEIN



BEBAUUNGSPLAN NR. 49 B
Gewerbegebiet Knipprather Busch
2. Änderung
SATZUNG

Gemarkung: Baumberg
Flur: 5
Maßstab: 1 : 500
Stand: 15.02.2017

1. Ausfertigung 24.05.2017 vom Satzungsbeschluss